

Alle Dezerbate



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37010
Telefax: (+43 1) 4000-99-37010
E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37 – Allg. 18532/2013	DI Kirschner Senatsrat	01/4000-37021	Wien, 3. Mai 2013

Leitfaden

für die Vorgangsweise bei Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 der Bauordnung für Wien (BO).

Gemäß § 69 BO darf grundsätzlich von allen Festlegungen des Bebauungsplanes, die im § 5 BO normiert sind, abgewichen werden. Allerdings müssen die gesetzlichen (sh. § 69 Absätze 1, 2 und 3 BO) aufgezählten bzw. nachfolgend unter I., II., III. und IV. präzisierten Bedingungen erfüllt sein.

Für ein Projekt können ggf. auch mehrere (einzelne) Tatbestände als Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. In diesem Fall ist von der/vom Bauwerber/in für jede beantragte Abweichung (einzeln) zu begründen, warum ihrer/seiner Ansicht nach die Voraussetzungen für eine Abweichung gemäß § 69 BO vorliegen. Dabei ist sowohl die Einhaltung der im Folgenden unter II. genannten Voraussetzungen zu argumentieren, als insbesondere auch das Vorliegen zumindest eines „Mehrwertes“ nach III. schlüssig zu begründen. Alle diese Argumente / Begründungen werden im Verfahren von der Baubehörde und ggf. den zuständigen Fachabteilungen an Hand der vorgelegten Unterlagen überprüft.

Von Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes (§ 4 BO), also insbesondere von der Widmung kann nicht abgewichen werden.

Folgende Bedingungen / Voraussetzungen sind für eine Ausnahmegewilligung erforderlich:

- | | | |
|--|---|--|
| <p>I. Die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes darf <u>nicht</u> unterlaufen werden (§ 69 Abs. 1 BO).
>> Überprüfung durch die MA 21</p> <p>II. Darüber hinaus darf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden (§ 69 Abs. 1, Z 1 BO)
>> Überprüfung durch die MA 37 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (§ 69 Abs. 1, Z 2 BO)
>> Überprüfung durch die MA 37 (ggf. mit MA 22) 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden (§ 69 Abs. 1, Z 3 BO)
>> Überprüfung durch die MA 19 4. und es darf die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden (§ 69 Abs. 1, Z 4 BO)
>> Überprüfung durch die MA 37 (ggf. mit der MA 21). | } | alle Bedingungen müssen erfüllt sein |
| <p>III. Abweichungen, die die Anforderungen nach I. und II. erfüllen, sind (dennoch) nur zulässig, wenn sie (auch) zumindest einen der nachfolgenden Effekte bewirken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung (§ 69 Abs. 2, Z 1 BO)
>> Überprüfung durch die MA 37 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes (§ 69 Abs. 2, Z 2 BO)
>> Überprüfung durch die MA 37 3. die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes (§ 69 Abs. 2, Z 3 BO)
>> Überprüfung durch die MA 19 4. die Erhaltung schützenswerten Baubestandes (§ 69 Abs. 2, Z 4 BO)
>> Überprüfung durch die MA 42 | } | zumindest eine Bedingung muss erfüllt sein |
| <p>IV. In Schutzzonen dürfen Abweichungen nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt (§ 69 Abs. 3 BO)
>> Überprüfung durch die MA 19</p> <p><u>und</u> die zulässige (flächenmäßige) Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.
>> Überprüfung durch die MA 37</p> | } | Bedingung muss erfüllt sein |

Die Begründungen müssen auf fachkundigem Niveau verfasst werden. Zu begründen ist auch, warum sich ein ohne Ausnahme zulässiges Projekt schlechter darstellt als das durch Ausnahme/n zu bewilligende.

Ein Projekt kann jedenfalls nur bewilligt werden, wenn alle Ausnahmetatbestände schlüssig dargelegt und die Begründungen von der Behörde verifiziert sind.

Folgende „Begründungen“ (alleine) reichen nicht aus:

- reiner Kubaturvergleich bzw. Kubatenausgleich ohne „Mehrwert“ im Sinne einer Bestimmung der BO (z.B.: Raumhöhe, Aufschließung, Barrierefreiheit)
- Abschreiben der bloßen Gesetzestexte
- reine Feststellung bzw. alleinige Behauptung einer Zweckmäßigkeit
- ausschließlich positive ökonomische Effekte durch die Abweichung

Erläuterungen zum Nachweis der Voraussetzungen gem. § 69 Abs 1 BO

Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes werden nicht unterlaufen, wenn das Ausmaß der Abweichungen den mit diesen Plänen **verfolgten Absichten** der Stadtplanung nicht widerspricht. Für die diesbezügliche Prüfung ist jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgebend, der Grundlage für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war bzw. durch das Bauvorhaben gemäß § 10 Abs. 2 BO einzuhalten ist. Bei der Beurteilung, ob eine bestimmte Abweichung vom Bebauungsplan den Absichten der Stadtplanung zuwiderläuft, sind grundsätzlich jene Unterlagen (vgl. § 2 Abs. 1 BO) heranzuziehen, die Grundlagen für die Beschlussfassung des Gemeinderates über das betreffende Plandokument waren.

Beispiele:

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes wird nicht unterlaufen, weil ...

... die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan angestrebte Maßstäblichkeit erhalten bleibt ...

... der Abbruch von Gebäudeteilen im Hofbereich der Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Entkernung) entspricht, die Zubauten selbst aber die Fluchtlinien einhalten.

... durch das Zurückrücken der Straßenfront von der Baulinie zwar eine Gebäudehöhenüberschreitung entsteht, der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximal zulässige Gebäudeumriss aber nicht überschritten wird.

Bebaubarkeit der benachbarten Grundflächen

Hier ist jedenfalls auf die Belichtungssituation der benachbarten Grundstücke einzugehen; dabei gilt es den Nachweis zu führen, dass der/die Nachbar/in durch die geplante Bauführung auch für seine/ihre zukünftigen rechtlich möglichen Bauwerke (es ist also nicht nur der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen) keine Einschränkung im Hinblick auf die Anordnung der Belichtungsöffnungen ihres/seines Bauwerkes erfährt.

Dies ist, wenn notwendig, in Form von Schnitten mit dem 45°-Lichteinfall bzw. dessen Verschwenkung um 30° gemäß OIB Richtlinie 3 zu belegen.

Weiters ist ggf. auf die bauliche Ausnützbarkeit der benachbarten Liegenschaften gemäß § 76 BO Rücksicht zu nehmen.

Emissionen

Hier ist Bezug auf die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauführungen gemäß § 6 BO zu nehmen.

Stadtbild

Schon im Vorfeld der Planung sollte Kontakt mit der zuständigen Fachabteilung MA 19 aufgenommen werden, deren Beurteilung im Rahmen des Verfahrens in Form eines amtssachverständigen Gutachtens erfolgt.

Beabsichtigte Flächennutzung

Es ist darzustellen, welche Bestimmungen im geltenden Plandokument vorgeschrieben sind und was die Intention bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes war.

Im Vorfeld der Planung sollten nutzungsspezifische Aspekte und Entwicklungen mit der zuständigen Fachabteilung MA 21 abgeklärt werden, die im Rahmen des Verfahrens dann ein amtssachverständiges Gutachten abzugeben hat.

Erläuterungen zum Nachweis der positiven Effekte gem. § 69 Abs 2 BO

Liegen alle Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO vor, muss in einem weiteren Schritt auf die im § 69 Abs. 2 BO geforderten positiven Effekte eingegangen werden. Die beabsichtigten Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes sind nur dann zulässig, wenn sie nachvollziehbar zumindest einen der nachfolgenden Effekte bewirken (und nicht durch andere Maßnahmen das gleiche Ziel erreicht werden kann):

zweckmäßigere Flächennutzung

Es ist von der bestehenden Flächenwidmung und den bestehenden Bebauungsbestimmungen auszugehen und der Nachweis zu führen, dass durch die beantragte Abweichung die beabsichtigte Flächennutzung - z.B. im Sinne einer höheren Wohn- oder Lebensqualität - (noch) besser genutzt werden kann; welchen **Mehrwert** (Wohnqualität, Ökologie, Aufschließung, Barrierefreiheit, Altersgerechtigkeit, Jugendfreundlichkeit, etc.) bringt das beantragte Projekt (Betroffenen, Nutzer/innen, Anrainer/innen bzw. der Öffentlichkeit)?

Was „zweckmäßiger“ ist, ergibt sich aus den Regelungen der BO über die jeweilige Widmung; so kann etwa eine Abweichung von den festgesetzten Fluchtlinien durch ein Gebäude zur besseren Anlegung eines Kinder- und Jugendspielplatzes (§ 119 BO), zur besseren Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 106 BO) oder zu Zwecken der Energieeinsparung (§ 118 BO) wegen besserer Sonneneinstrahlung zweckmäßiger sein.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- oder Arbeitsraum alleine ist kein Ziel des § 69 BO (dies dient in der Regel nur der Erreichung eines Mehrwerts in ökonomischer Hinsicht).

zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes

Was „zweckmäßiger“ oder „zeitgemäß“ ist, ergibt sich aus der jeweiligen Nutzung von Bauwerken; so kann etwa der Einbau von Sanitäreinrichtungen, der Einbau von Aufzügen, die Errichtung eines Windfanges oder sonstiger Einrichtungen zur barrierefreien Gestaltung von Bauwerken zweckmäßiger / zeitgemäß sein. Auch höhere Raumhöhen stellen grundsätzlich eine zweckmäßigere Gestaltung der Räume dar, insbesondere wenn die spezifische Nutzung dies erfordert.

Eine Verbesserung der Energieeinsparung eines konsensgemäßen Bauwerks wird bei Gegenüberstellung der maßgeblichen Kennwerte im Hinblick auf vergrößerte Aufbaustärken ebenfalls als „zeitgemäß“ argumentierbar sein.

Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes

Fragen moderner Architektur müssen immer einzelfallbezogen, fachlich beurteilt werden und es sollte daher bereits im Vorfeld das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 19 hergestellt werden (diese Fachabteilung muss die Argumentation der/des Projektplanerin/s ggf. bestätigen).

Erhaltung schützenswerten Baumbestandes

Eine Ausnahme ist ggf. zur Erhaltung von Krone und/oder Wurzelbereich eines durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützten Baumes oder eines Naturdenkmales im Sinne des Wiener Naturschutzgesetzes zu erteilen (z.B.: durch Verschiebung des Bauvorhabens). Zur Beurteilung dieser Fragen werden im Verfahren die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 42 (Baumschutzreferat) herangezogen.

Erläuterungen zum Nachweis der positiven Effekte gem. § 69 Abs. 3 BO

Sollte das Bauvorhaben in einer Schutzzone verwirklicht werden, so ist auch der Ausnahmetatbestand des § 69 Abs. 3 BO zu prüfen:

In Schutzzonen muss das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegen; dies ist im Verfahren von der MA 19 – unter Darlegung der maßgeblichen Gründe – zu bestätigen, wobei im beizulegenden Gutachten des/r Bauwerbers/in Anhaltspunkte gegeben werden müssen, worin seiner/ihrer Ansicht nach das öffentliche Interesse gegeben sein könnte (z.B. Variantenvergleich).

Bei unterirdischen Bauführungen, bei denen vom Bebauungsplan abgewichen wird, kann das öffentliche Interesse zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes ggf. auch dadurch gerechtfertigt sein, dass in Relation zu einer oberirdischen (d.h. im Stadtbild wirksamen) Verwirklichung des Bauvorhabens der projektierten Variante mit einer Abweichung vom Bebauungsplan der Vorzug zu geben ist.

Überdies darf die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes (darunter sind in diesem Zusammenhang die Festlegungen des § 76 BO zu verstehen) nicht überschritten werden.

Der Leitfaden vom 19. Oktober 2010, Zl. 20173/2009 wird aufgehoben, ebenso das zugehörige Ablaufschema.

Beilage:

Ablaufschema

Der Abteilungsleiter:

DI Kirschner
Kl. 37021
DI Gutternigh
Kl. 37301

Mag. Dr. Cech
Senatsrat

Generalisiertes Ablaufschema für Verfahren zu Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO

